



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 22/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

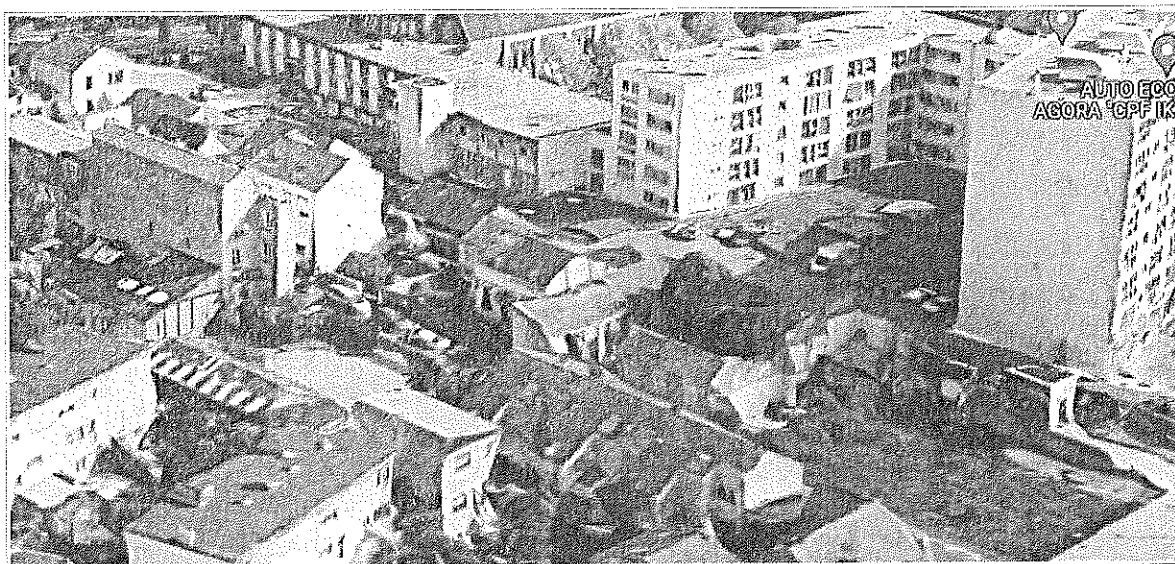
Téléphone : 06 63 60 68 50
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16144089

Réf. OSE : 2024-92078-09209

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : TERRAIN A BÂTIR

Adresse du bien : 4 à 10 rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : **1 204 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-35-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO

Responsable des affaires foncières et immobilières

2 - DATES

| | |
|---|----------------------------|
| de consultation : | 06/02/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite du bien : | 08/03/2024 (extérieure) |
| du dossier complet : | |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 1 214 000 €.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

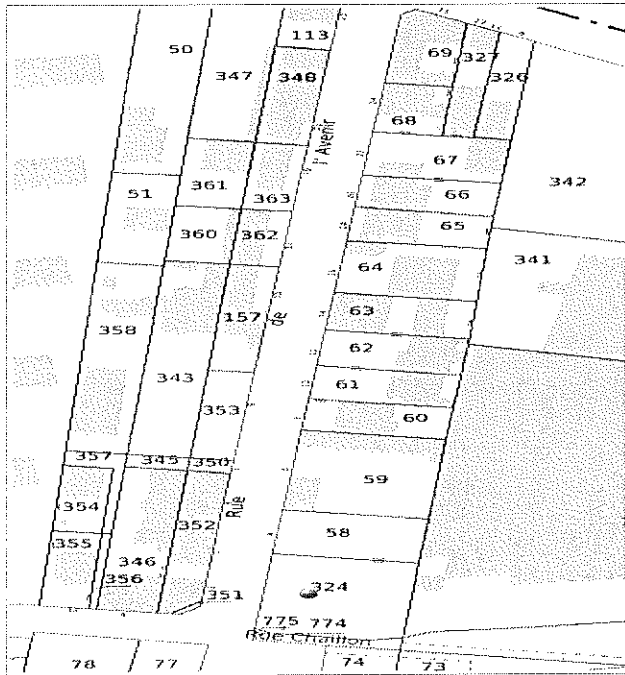


4.3. Références cadastrales

L'immeuble estimé figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse | Superficie | Nature réelle |
|-----------------------|----------|----------------------|------------|---------------|
| Villeneuve-La-Garenne | G 324 | 4-10 rue de l'Avenir | 389 | Habitation |
| | 58 | | 220 | |
| | 59 | | 392 | |
| | 60 | | 156 | |
| | 61 | | 158 | |
| TOTAL | | | 1 315 | |

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-35-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024



4.4. Descriptif

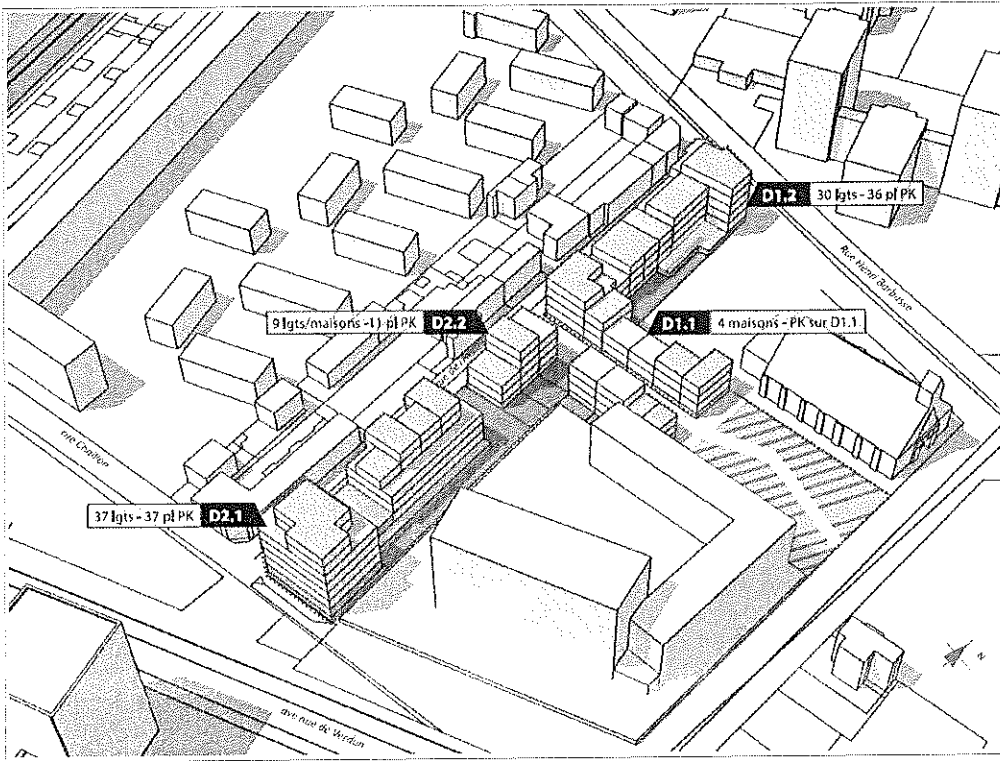
Ensemble de parcelles vouées à permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte. Cette emprise est située en centre-ville à proximité de l'opération Cœur de ville et du T1. L'objectif est de saisir cette opportunité foncière pour renouveler le tissu urbain de Villeneuve-la-Garenne avec la poursuite de la requalification du centre-ville. Les enjeux sont multiples au travers de cette opération d'ensemble :

- diversifier l'offre de logements ;
- conserver l'esprit village qui caractérise le site aujourd'hui ;
- poursuivre le maillage entre les quartiers.

La parcelle cadastrée section G n°59, située au 6 rue de l'Avenir est en copropriété entre la Commune et des propriétaires privés, soit un équivalent d'assiette foncière détenue par la ville de 130 m².

Une étude de capacité a été réalisée sur le secteur de la rue de l'avenir en totalité. Sur une emprise foncière totale de 1 315 m² destinée à ce projet, la ville est propriétaire de 1 054 m².

Les parcelles qui font l'objet de la demande d'avis représentent l'emprise du futur lot D2.1 (37 logements, 37 places de parkings) soit 2400 m² SDP Logement et 270 m² SDP Commerces.



4.5. Surfaces du bâti

| Nature des biens | Surface |
|------------------|--------------------|
| Maisons | 379 m ² |

5 - SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne.

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UB.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

A titre de recoupement, la valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

| Terme | Référence | Date | Ville | Adresse | Cadastre | Prix | SDP | Ratio | Observations |
|-------|------------|----------|-----------------------|-----------------------|--|-------------|---------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | 2023P14670 | 27/07/23 | Villeneuve-la-Garenne | 79 boulevard Gallieni | N 77, 136, 250, 251 | 3 983 900 € | 5943 m ² | Logement libre : 640 €/m ² | Ensemble mixte dont logement libre |
| 2 | 2022P24247 | 29/11/22 | Gennevilliers | 12 rue Brénu | AJ 264,266 | 5 753 000 € | 7047 m ² | 816 €/m ² | 2 lots lot Brénu – Accession libre |
| 3 | 2022P14424 | 07/07/22 | Gennevilliers | rue Claude Robert | AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702 | 6 484 168 € | 8956 m ² | 724 €/m ² | Accession libre |
| 4 | 2022P01024 | 14/06/22 | Villeneuve-la-Garenne | 23 quai Alfred Sisley | E 303,304 | 3 841 020 € | 4966 m ² | 773 €/m ² | Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation |
| | | | | | | | | Moyenne | 738 €/m ² |
| | | | | | | | | Médiane | 749 €/m ² |

Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

| Terme | Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nbre pièces | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) |
|-------|-----------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|-------------|--------------------|------------|-----------------------------------|
| 1 | 9214P02 2020P01855 | 78//N/243/2/2032 | 33 BD GALLIENI | 11/03/2020 | 2021 | 3 | 61 | 297 500 | 4877 |
| 2 | 9214P02 2020P02496 | 78//N/243/7/7039 | 33 BD GALLIENI | 15/05/2020 | 2021 | 3 | 65 | 287 500 | 4423 |
| 3 | 9214P02 2020P04530 | 78//N/243/7/7054 | 33 BD GALLIENI | 23/07/2020 | 2021 | 3 | 60 | 300 000 | 5000 |
| 4 | 9214P02 2020P06626 | 78//N/243/7/7128 | 33 BD GALLIENI | 22/10/2020 | 2021 | 3 | 63 | 277 650 | 4407 |
| | | | | | | | | Moyenne | 4677 |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Le clos Sisley

| | | |
|------------------------|--------|--------|
| Surface | 42 | 55 |
| Prix HT | 190995 | 261137 |
| Prix HT m ² | 4548 | 4748 |

Locations de murs commerciaux/activités à Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Village Bongarde

| | | | | |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Surface | 28 | 51 | 59 | 81 |
| Prix HT | 167500 | 229500 | 238988 | 334597 |
| Prix HT m ² | 5982 | 4500 | 4051 | 4131 |

| | |
|---------|------|
| Moyenne | 4660 |
|---------|------|

| Quartier | Loyer par m ² /an HC HT |
|----------------|------------------------------------|
| Jaurès | 173 |
| Jaurès | 274 |
| Jaurès | 180 |
| Ch. de gaille | 160 |
| Moyenne | 197 |

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m² SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m² SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 56 850 € (379 m² x 150 €/m²), soit une valeur vénale de :

$$((2670 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 56 850) \times 1054/1315 = 1 473 877 \text{ €}.$$

Afin de recouper les valeurs unitaires de charge foncière précédemment observées, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

9.1 Dépenses

9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m².

9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m² SDP pour le logement libre et 1 500 €/m² SDP pour les locaux commerciaux, prix moyens constatés.

9.2 Recettes

9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

092-219200789-20240404-2024-04-04-35-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m², pour des T3, typologie la plus représentée dans les programmes.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m² HT, toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m².

9.2.2 Prix de vente commerces

Les annonces de location, indiquent un loyer par m²/par an HC HT moyen de 197 €, avec cependant une seule annonce au-dessus de 200 €. Un ratio de 180 € par an/m² HC HT est retenu.

Taux de capitalisation retenu :

Compte tenu d'une commercialité à établir, il sera retenu un taux de capitalisation de 7 %, représentatif du risque.

Ainsi un prix de sortie est déterminé par application du taux de rendement à la valeur locative, soit $180 / 7\% = 2\,571$, arrondis à 2 500 €/m².

9.3 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

9.4 Bilan promoteur

| CAR promoteur | HT en € | SU ou SHAB ou Nbre | Prix vente au m ² HT |
|---|-------------------|-------------------------|---|
| Recettes | 11 037 000 | | |
| Commerces | 650 000 | 260 | 2 500 |
| Hébergement libre | 10 387 000 | 2 210 | 4 700 |
| Dépenses | 8 541 850 | SdP ou Nbre | Coût/m ² SU SHAB unitaire HT |
| coût de préparation du terrain (A) | 86 850 | | |
| Démolition - Désamiantage | 56 850 | 379 | 150 |
| VRD | 30 000 | 30 000 | |
| coût de construction (B) | 5 685 000 | | |
| Activités | 405 000 | 270 | 1 500 |
| Hébergement libre | 5 280 000 | 2 400 | 2 200 |
| autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C) | 2 770 000 | | |
| Marge et aléas | 993 330 | | |
| Charge foncière admissible | 1 501 820 | /m ² terrain | 611 /m ² SdP |

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$1\,501\,820 \text{ €} \times 1054/1315 = 1\,203\,740 \text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de : **1 473 877 €**.

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet. Elle est retenue. Soit une charge admissible retenue de **1 204 000 €** (arrondis).

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 204 000 €**, sous réserve de l'exactitude des surfaces communiquées.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession à 1 083 600 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

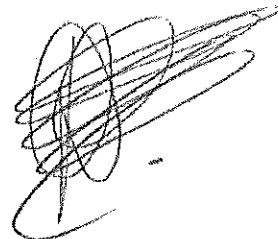
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Valérie DAINOTTI
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
N° 22-04-00001-1
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 20/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16113204
Réf. OSE : 2024-92078-08604

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : TERRAIN À BÂTIR

Adresse du bien : 14-15 quai Alfred Sisley rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : **1 036 000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-35-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO

Responsable des affaires foncières et immobilières

2 - DATES

| | |
|---|------------|
| de consultation : | 02/02/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite du bien : | 08/03/2024 |
| du dossier complet : | |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM, dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 1 071 000 €.

Actualisation de l'avis 2023-92078-30964 sur un projet moins détaillé.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

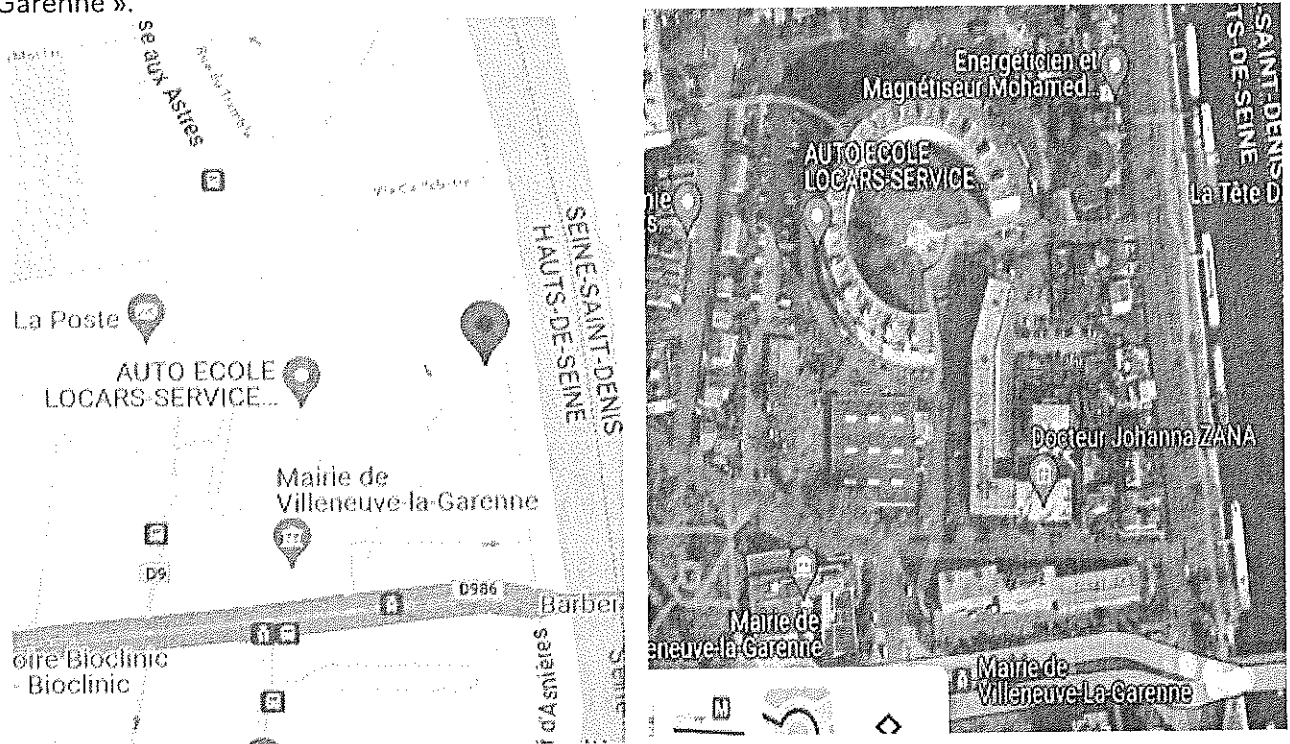
4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».

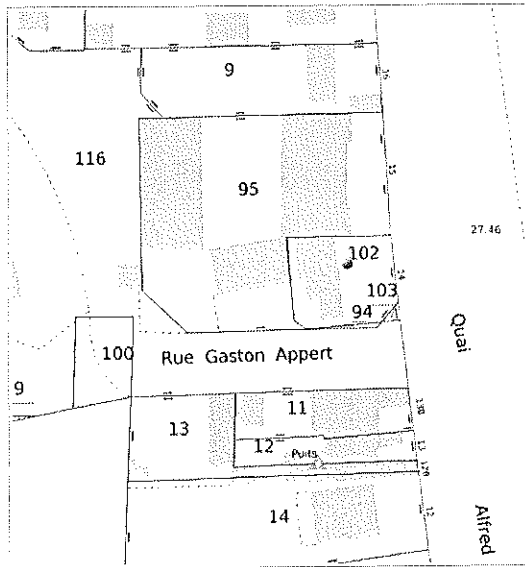


4.3. Références cadastrales

L'immeuble estimé figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse | Superficie | Nature réelle |
|-----------------------|----------|-----------------------|------------|---------------|
| Villeneuve-La-Garenne | H 94 | 14 quai Alfred Sisley | 6 | Mixte |
| | H 95 | 15 quai Alfred Sisley | 1134 | |
| | H 102 | 14 quai Alfred Sisley | 240 | |
| TOTAL | | | 1380 | |

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-35-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024



4.4. Descriptif

Ensemble de parcelles vouées à permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte. Cette emprise est située en centre-ville à proximité de l'opération Cœur de ville et du T1.

La maison classée au patrimoine de la ville doit faire l'objet d'une réhabilitation lourde, aboutissant à 6 logements avec création après décaissement d'un niveau inférieur à usage d'un local d'activité de 228 m².

Le hangar en fonds d'emprise est destiné à la démolition, ainsi que la maison (local associatif) située à gauche de la maison classée.

Sur une emprise foncière totale de 1 567m², dont 1 380 appartiennent à la ville, il est projeté la création d'un immeuble R+2, pour 18 logements (avec 12 places de stationnement) d'une SDP de 1 182 m².

4.5. Surfaces du bâti : selon informations communiquées.

| Nature des biens | Surface |
|------------------|--------------------|
| Maison | 204 m ² |
| Hangar | 215 m ² |
| Maison classée | 507 m ² |

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétaire présumé du bien

Commune de Villeneuve-la-Garenne, sauf lots 1 et 3 sur la parcelle G59 (propriétaires privés).

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est estimé libre d'occupation. Il n'a pas été pris en compte dans l'estimation les frais de relogement des occupants.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UC.

Il s'agit de secteurs résidentiels à dominante d'habitat pavillonnaire et de petits collectifs.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

8 - METHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

| Terme | Référence | Date | Ville | Adresse | Cadastre | Prix | SDP | Ratio | Observations |
|-------|------------|----------|-----------------------|-----------------------|---|-------------|---------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | 2023P14670 | 27/07/23 | Villeneuve-la-Garenne | 79 boulevard Gallieni | N 77, 136, 250, 251 | 3 983 900 € | 5943 m ² | Logement libre : 640 €/m ² | Ensemble mixte dont logement libre |
| 2 | 2022P24247 | 29/11/22 | Gennevilliers | 12 rue Brénu | AJ 264,266 | 5 753 000 € | 7047 m ² | 816 €/m ² | 2 lots Ilot Brénu – Accession libre |
| 3 | 2022P14424 | 07/07/22 | Gennevilliers | rue Claude Robert | AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702 | 6 484 168 € | 8956 m ² | 724 €/m ² | Accession libre |
| 4 | 2022P01024 | 14/06/22 | Villeneuve-la-Garenne | 23 quai Alfred Sisley | E 303,304 | 3 841 020 € | 4966 m ² | 773 €/m ² | Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation |
| | | | | | | | | Moyenne | 738 €/m ² |
| | | | | | | | | Médiane | 749 €/m ² |

Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés dans un quartier situé à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

| Terme | Ref. enregistrement | Ref. Cadastres | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nbre pièces | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) |
|-------|-----------------------|------------------|----------------|---------------|------------------|-------------|--------------------|------------|-----------------------------------|
| 1 | 9214P02 2020P01855 | 78//N/243/2/2032 | 33 BD GALLIENI | 11/03/2020 | 2021 | 3 | 61 | 297 500 | 4877 |
| 2 | 9214P02 2020P02496 | 78//N/243/7/7039 | 33 BD GALLIENI | 15/05/2020 | 2021 | 3 | 65 | 287 500 | 4423 |
| 3 | 9214P02 2020P04530 | 78//N/243/7/7054 | 33 BD GALLIENI | 23/07/2020 | 2021 | 3 | 60 | 300 000 | 5000 |
| 4 | 9214P02 2020P06626 | 78//N/243/7/7128 | 33 BD GALLIENI | 22/10/2020 | 2021 | 3 | 63 | 277 650 | 4407 |
| | | | | | | | | Moyenne | 4677 |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Le clos Sisley

| | | |
|------------------------|-----------|-----------|
| Surface | 42 | 55 |
| Prix HT | 190 995 € | 261 137 € |
| Prix HT m ² | 4548 | 4748 |

Village Bongarde

| | | | | |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Surface | 28 | 51 | 59 | 81 |
| Prix HT | 167 500 € | 229 500 € | 238 988 € | 334 597 € |
| Prix HT m ² | 5982 | 4500 | 4051 | 4131 |

| | |
|---------|------|
| Moyenne | 4660 |
|---------|------|

Locations de murs commerciaux/activités à Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

| Quartier | Loyer par m ² /an HC HT |
|----------------|------------------------------------|
| Jaurès | 173 |
| Jaurès | 274 |
| Jaurès | 180 |
| Ch. de gaulle | 160 |
| Moyenne | 197 |

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m² SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m² SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 56 850 € (419 m² à démolir x 150 €/m²), soit pour 1983 m² de SDP créée et à rénover une valeur vénale de :
 $((1983 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 62 850) \times 1380/1567 = 1 184 563 \text{ €}.$

Compte tenu du projet immobilier, afin de déterminer les valeurs vénales unitaires de charge foncière, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

9.1 Dépenses

9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m².

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-35-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m² SDP pour le logement libre et 1 500 €/m² SDP pour les locaux commerciaux/d'activité, prix moyens constatés.

Pour rappel, il n'est pas tenu compte dans l'avis-rapport des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols. Ces estimations peuvent néanmoins faire l'objet d'une contractualisation lors de la vente.

9.2 Recettes

9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m², pour des T3.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m², toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m².

Pour les logements rénovés il sera retenu une valeur de 4200 €/m², et une valeur de 3100 €/m² pour les deux logements rénovés et loués avec des baux loi 1948.

9.2.2 Prix de vente activité

Les annonces de location, indiquent un loyer par m²/par an HC HT moyen de 197 €, avec cependant une seule annonce au-dessus de 200 €. Un ratio de 180 € par an/m² HC HT est retenu.

Taux de capitalisation retenu :

Compte tenu d'une commercialité à établir, il sera retenu un taux de capitalisation de 7 %, représentatif du risque.

Ainsi un prix de sortie est déterminé par application du taux de capitalisation à la valeur locative, soit $180 / 7 \% = 2 571$, arrondis à 2 500 €/m².

9.3 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

9.4 Bilan promoteur

| CAR promoteur | HT en € | SU ou SHAB ou Nbre | Prix vente au m ² HT |
|--|------------------|-------------------------|---|
| Recettes | 7 760 804 | | |
| Activités | 525 000 | 210 | 2 500 |
| Logement libre neuf (SHAB) | 5 029 000 | 1 070 | 4 700 |
| Logement libre rénové (SHAB) | 1 816 080 | 400 | 4 200 |
| Logement loué rénové (SHAB) | 390 724 | 150 | 3 100 |
| Dépenses | 5 951 250 | SdP ou Nbre | Coût/m ² SU SHAB unitaire HT |
| coût de préparation du terrain (A) | 112 850 | | |
| Démolition - Désamiantage | 62 850 | 419 | 150 |
| VRD | 50 000 | 0 | 50 000 |
| coût de construction (B) | 3 968 400 | | |
| Activités | 342 000 | 228 | 1 500 |
| Logement libre neuf | 2 600 400 | 1 182 | 2 200 |
| Logement libre rénové | 1 026 000 | 684 | 1 500 |
| Logement loué rénové | 0 | 0 | 0 |
| autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers...) (C) | 1 870 000 | | |
| Marge et aléas | 633 474 | | |
| Charge foncière admissible | 1 176 080 | /m ² terrain | /m ² SdP |

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$1\,176\,060 \text{ €} \times 1380/1567 = 1\,035\,721 \text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de :
1 184 563 €

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet (création d'immeuble, réhabilitation lourde d'une maison, création locaux d'activités après décaissement), démolitions maison et hangar. Elle est retenue. Soit une charge admissible retenue de **1 036 000 €** (arrondis).

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **1 036 000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession) 932 400 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

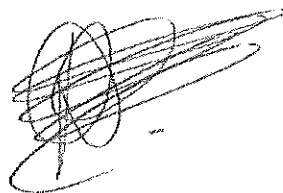
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Valérie DAINOTTI
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
092 01 9200789 2024040200005-12
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Direction Départementale des Finances Publiques
des Hauts-de-Seine

Le 18/03/2024

Pôle d'évaluation domaniale

167-177 Avenue Joliot Curie
92013 NANTERRE CEDEX

Téléphone : 01 40 97 33 35
Courriel : ddfip92.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurent PAUPE

Téléphone : 06 63 60 68 50
Courriel : laurent.paupe@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 16012166
Réf. OSE : 2024-92078-06827

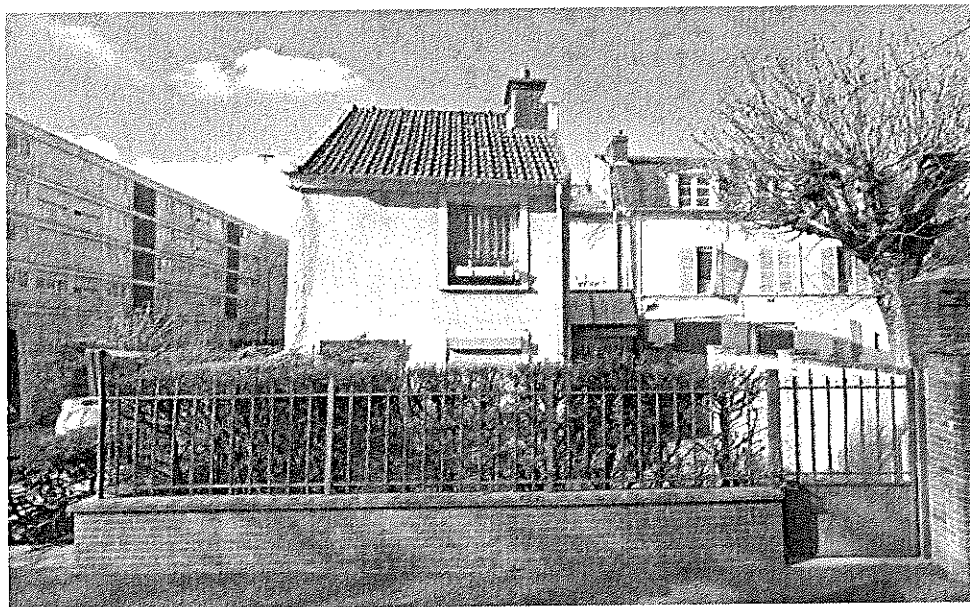
La Directrice Départementale des Finances
Publiques des Hauts-de-Seine

à

Commune de Villeneuve-la-Garenne

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien : TERRAIN A BÂTIR

Adresse du bien : 7 quai Alfred Sisley rue de l'Avenir à Villeneuve-la-Garenne

Valeur : **427 500 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « **détermination de la valeur** »)

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-35-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

1 - CONSULTANT

Affaire suivie par : Monsieur Samuel BRUNO

Responsable des affaires foncières et immobilières

2 - DATES

| | |
|---|----------------------------|
| de consultation : | 29/01/2024 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis : | |
| le cas échéant, de visite du bien : | 08/03/2024 (extérieure) |
| du dossier complet : | |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|--|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

La Commune envisage un apport en nature à la SEM QUODAM, dont elle est actionnaire.

Prix négocié : 608 090 € dont 441 090 € pour le domaine privé de la ville et 167 000 € pour le domaine public de la ville).

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

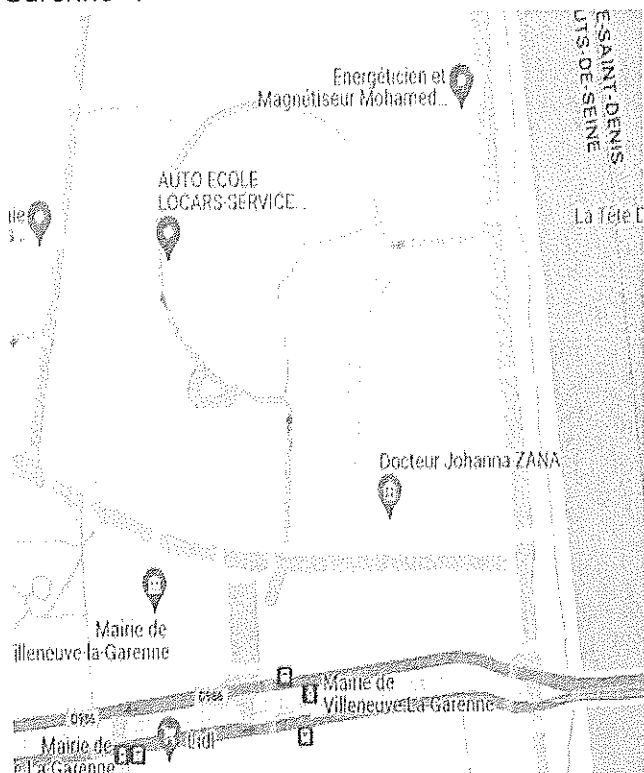
4.1. Situation générale

Villeneuve-la-Garenne se situe à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à l'Île-Saint-Denis. La Seine forme la limite de la commune. En 2023, la commune comptait 24 670 habitants selon l'INSEE. Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle a été intégrée à l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

La commune est située à proximité des autoroutes A86 et A15. Elle se situe à proximité de la ligne C du RER à Gennevilliers et de la ligne D du RER à Saint-Denis. Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP (N 51 / 261 / 137 / 177). De plus, elle est desservie par le T1 depuis son prolongement jusqu'au terminus Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles de la ligne 13 du métro aux arrêts Mairie de Villeneuve-la-Garenne, La Noue et Chemin des Reniers.

Le bien à évaluer est situé quartier « centre-ville », à 4 min à pied du T1 « Mairie de Villeneuve-la-Garenne ».



4.3. Références cadastrales

L'immeuble estimé figure au cadastre sous les références suivantes :

| Commune | Parcelle | Adresse | Superficie | Nature réelle |
|-----------------------|----------|-------------------------|-------------------|---------------|
| Villeneuve-La-Garenne | H 23 | 6bis quai Alfred Sisley | 86 m ² | Habitation |
| Villeneuve-La-Garenne | H 24 | 6 quai Alfred Sisley | 46 m ² | Habitation |

Accusé de réception
092-219200789-20240404-2024-04-04-35-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en 2015 et a fait l'objet d'une modification approuvée en Conseil de Territoire de l'Établissement public Boucle Nord de Seine le 05 février 2020.

Zone : UBa.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte à dominante d'habitat collectif. Il existe une **sous-zone UBa** composée de secteurs résidentiels situés en bord de Seine et de secteurs de grandes emprises parcellaires qui sont voués à se densifier en accueillant de nouvelles opérations d'habitat collectif qui devront préserver l'image qualitative des quais de Seine.

6.2. Date de référence et règles applicables

Sans objet pour la présente évaluation.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode du bilan promoteur (compte à rebours) qui consiste à déterminer la somme maximale qui peut être affectée à l'acquisition du foncier par un promoteur immobilier, après avoir soustrait des recettes prévisionnelles de vente d'une opération projetée, les différents coûts grevant l'opération. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisque les biens à évaluer s'insèrent dans un programme de constructions d'immeubles.

A titre de recoupement, la valeur de la charge foncière a été déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Terrain à bâtir : étude élargie portant sur les communes de Villeneuve-la-Garenne et de Gennevilliers.

| Terme | Référence | Date | Ville | Adresse | Cadastre | Prix | SDP | Ratio | Observations |
|-------|------------|----------|-----------------------|-----------------------|---|-------------|---------------------|---------------------------------------|--|
| 1 | 2023P14670 | 27/07/23 | Villeneuve-la-Garenne | 79 boulevard Gallieni | N 77, 136, 250, 251 | 3 983 900 € | 5943 m ² | Logement libre : 640 €/m ² | Ensemble mixte dont logement libre |
| 2 | 2022P24247 | 29/11/22 | Gennevilliers | 12 rue Brénu | AJ 264,266 | 5 753 000 € | 7047 m ² | 816 €/m ² | 2 lots Ilot Brénu – Accession libre |
| 3 | 2022P14424 | 07/07/22 | Gennevilliers | rue Claude Robert | AF 685,694,704, 698,677,691, 688 et 702 | 6 484 168 € | 8956 m ² | 724 €/m ² | Accession libre |
| 4 | 2022P01024 | 14/06/22 | Villeneuve-la-Garenne | 23 quai Alfred Sisley | E 303,304 | 3 841 020 € | 4966 m ² | 773 €/m ² | Construction d'un ensemble immobilier à usage d'habitation |
| | | | | | | | | Moyenne | 738 €/m ² |
| | | | | | | | | Médiane | 749 €/m ² |

Termes de comparaison portant sur la cession de logements en accession à la propriété, cédés en EFA.

L'étude porte sur des mutations de logements T3 (typologie la plus représentée dans un programme immobilier), en accession libre, cédés en EFA et situés dans un quartier situé à proximité du bien à estimer. Il ressort de ces critères une sélection de quatre mutations réalisées au cours des années précédentes.

| Terme | Ref. enregistrement | Ref. Cadastreales | Adresse | Date mutation | Année construct. | Nbre pieces | Surf. utile totale | Prix total | Prix/m ² (surf. utile) |
|-------|-----------------------|-------------------|----------------|---------------|------------------|-------------|--------------------|------------|-----------------------------------|
| 1 | 9214P02 2020P01855 | 78/IN/243/2/2032 | 33 BD GALLIENI | 11/03/2020 | 2021 | 3 | 61 | 297 500 | 4877 |
| 2 | 9214P02 2020P02496 | 78/IN/243/7/7039 | 33 BD GALLIENI | 15/05/2020 | 2021 | 3 | 65 | 287 500 | 4423 |
| 3 | 9214P02 2020P04530 | 78/IN/243/7/7054 | 33 BD GALLIENI | 23/07/2020 | 2021 | 3 | 60 | 300 000 | 5000 |
| 4 | 9214P02 2020P06626 | 78/IN/243/7/7128 | 33 BD GALLIENI | 22/10/2020 | 2021 | 3 | 63 | 277 650 | 4407 |
| | | | | | | | | Moyenne | 4677 |

8.1.2. Autres sources externes à la DGFI

Prix de vente constatés sur des programmes en cours de commercialisation sur Villeneuve-la-garenne (annonces internet)

Le clos Sisley

| | | |
|------------------------|--------|--------|
| Surface | 42 | 55 |
| Prix HT | 190995 | 261137 |
| Prix HT m ² | 4548 | 4748 |

Village Bongarde

| | | | | |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Surface | 28 | 51 | 59 | 81 |
| Prix HT | 167500 | 229500 | 238988 | 334597 |
| Prix HT m ² | 5982 | 4500 | 4051 | 4131 |

| | |
|---------|------|
| Moyenne | 4660 |
|---------|------|

| |
|---|
| Accusé de réception en préfecture 092-219200789-20240404-2024-04-04-35-DE Date de réception préfecture : 22/04/2024 |
|---|

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes situés à Villeneuve-la-Garenne sont privilégiés. La moyenne de ceux-ci est de 706,5 €/m² SDP. Il est retenu un ratio proche de cette moyenne soit 710 €/m² SDP.

Il convient de retrancher des frais de démolition estimés à 100 800 € (672 m² x 150 €/m²), soit une valeur vénale de :

$$((1040 \text{ m}^2 \text{ SDP} \times 710 \text{ €/m}^2 \text{ SDP}) - 100\,800) \times 600/682 = 556\,235 \text{ €}.$$

Afin de recouper les valeurs unitaires de charge foncière précédemment observées, il convient de se placer dans une logique immobilière. La méthode du compte à rebours promoteur va permettre de déterminer la valeur de la charge foncière admissible.

9 - MÉTHODE DU BILAN PROMOTEUR

9.1 Dépenses

9.1.1 Coûts de démolition

Coûts de démolition retenus pour le bâti existant de 150 €/m².

9.1.2 Coûts de construction

Coûts de construction retenus de 2 200 €/m² SDP pour le logement libre.

Pour rappel, il n'est pas tenu compte dans l'avis-rapport des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols. Ces estimations peuvent néanmoins faire l'objet d'une contractualisation lors de la vente.

9.2 Recettes

9.2.1 Prix de vente logements libres en VEFA et parkings, en cours de commercialisation

L'étude réalisée sur les ventes de logements libres en VEFA indique une moyenne de 4 667 €/m², pour des T3.

Les annonces disponibles indiquent un prix moyen de vente de 4660 €/m², toutes typologies concernées.

Pour le compte à rebours il sera retenu un prix de sortie avant négociation de 4700 €/m².

9.2.2 Honoraires, taxes et frais annexes

Les honoraires, frais divers de gestion, frais financiers, frais de commercialisation, marge de l'opérateur sont définis par rapprochement avec les synthèses réalisées par la Direction Nationale des Interventions Immobilières (D.N.I.D.) sur un grand nombre d'opérations de promotion immobilière.

9.3 Analyse et arbitrage du service – valeurs retenues

| CAR promoteur | HT en € | Superficie m ² | Prix unitaire HT en € |
|---|------------------|---------------------------|---|
| Recettes | 4 496 960 | | |
| Hébergement libre | 4 496 960 | 957 | 4 700 |
| Dépenses | 3 448 800 | SdP ou Nbre | Coût/m ² SU SHAB unitaire HT |
| coût de préparation du terrain (A) | 100 800 | | |
| Démolition - Désamiantage | 100 800 | 672 | 150 |
| coût de construction (B) | 2 288 000 | | |
| Hébergement libre | 2 288 000 | 1 040 | 2 200 |
| autres coûts (honoraires techniques, frais de gestion, commercialisation, financiers..) (C) | 1 060 000 | | |
| Marge et aléas | 377 745 | | |
| Charge foncière admissible | 670 415 | /m ² terrain | /m ² SdP |

Soit une valeur déterminée par le bilan promoteur (CAR) de :

$$670\,415\text{ €} \times 600/682 = 589\,808\text{ €}.$$

D'après la méthode de la comparaison de charge foncière, on obtient une valeur vénale de : 556 235 €.

La méthode du compte à rebours prend mieux en compte l'évolution du marché immobilier et les spécificités du projet. Elle est retenue. Soit une charge foncière admissible retenue de **590 000 €** (arrondis).

Il est distingué les parcelles relevant actuellement du domaine privé de la ville :

$$590\,000 \times 435/600 = 427\,750\text{ €}.$$

10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **427 500 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession) 576 000 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Accusé de réception en préfecture
092-219200789-20240404-2024-04-04-35-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour la Directrice départementale des Finances
publiques et par délégation,



Laurent PAUPE

Inspecteur des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Accusé de réception en préfecture
N° 2024-000000000-1
Date de réception préfecture : 22/04/2024

TEXTE DES RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU [] 2024

ORDRE DU JOUR

1. Approbation de l'apport en nature des biens immobiliers par la Ville de Villeneuve-la-Garenne à la Société ;
2. Augmentation du capital social en vue de rémunérer l'apport en nature susvisé de 2.724.605 €, par voie de création de 251 actions nouvelles, portant le capital social de 6.096.675 euros à 6.458.868 €, constatation de sa réalisation immédiate et modification statutaire corrélative ;
3. Augmentation de capital en numéraire d'un montant de 99.567 € par voie d'émission de 69 actions nouvelles, portant le capital social de 6.458.868 € à 6.558.435 €, sous condition suspensive de la réalisation de l'apport en nature par la Ville des biens immobiliers ;
4. Modification corrélative des statuts de la Société ;
5. Suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires au profit de la Ville de Villeneuve-la-Garenne ;
6. Délégation de pouvoirs au Conseil d'administration en vue de la constatation de la réalisation de la condition suspensive relative à l'augmentation de capital en numéraire et de la modification corrélative des statuts ;
7. Délégation de compétence au Conseil d'administration en vue d'augmenter le capital social ;
8. Suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la Ville de Villeneuve-la-Garenne dans le cadre de la délégation de compétence susvisée ;
9. Augmentation de capital de la Société d'un montant nominal maximal de 3% du capital réservée aux salariés de la Société ;
10. Modification de la composition du Conseil d'administration en conséquence de l'évolution de la composition du capital social consécutive aux opérations d'apport en nature et d'augmentation du capital en numéraire et modification statutaire corrélative ;
11. Pouvoirs pour les formalités.

1^{ERE} RESOLUTION – APPROBATION DE L'APPORT EN NATURE DES BIENS IMMOBILIERS PAR LA VILLE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE A LA SOCIETE

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du :

- rapport du Conseil d'administration ;
- rapport du Commissaire aux apports ; et
- contrat d'apport, conclu le [] 2024 entre la Ville de Villeneuve-la-Garenne et la Société, aux termes duquel la Ville de Villeneuve-la-Garenne fait apport à la Société de biens immobiliers évalués à 2.724.605 €,

approuve dans son ensemble l'opération d'apport à la Société ainsi que son évaluation, laquelle s'élève à un montant de 2.724.605 €.

2^{EME} RESOLUTION : AUGMENTATION DU CAPITAL SOCIAL EN VUE DE REMUNERER L'APPORT EN NATURE SUSVISE DE 2.724.605 €, PAR VOIE DE CREATION DE 251 ACTIONS NOUVELLES, PORTANT LE CAPITAL SOCIAL DE 6.096.675 EUROS A 6.458.868 €, CONSTATATION DE SA REALISATION IMMEDIATE ET MODIFICATION STATUTAIRE CORRELATIVE

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'administration et du rapport du Commissaire aux apports, décide sous la condition suspensive de l'adoption de la résolution précédente, d'augmenter le capital de la Société d'un montant de 362.193 € pour le porter de 6.096.675 euros à 6.458.868 € par voie d'émission de 251 actions nouvelles de de 1.443 € de valeur nominale chacune augmentée d'une prime d'apport unitaire de 9.412 euros, entièrement libérées, et attribuées intégralement à la Ville de Villeneuve-la-Garenne en rémunération de son apport en nature.

Les actions nouvelles seront dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital assimilées aux actions anciennes ; elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les stipulations statutaires et aux décisions des assemblées générales.

Leurs droits aux dividendes s'exerceront pour la première fois sur les bénéfices mis en distribution au titre de l'exercice en cours à cette date de réalisation.

Ces actions seront négociables dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital de la Société.

L'Assemblée Générale constate la réalisation de l'augmentation de capital d'un montant de 362.193 € et décide de modifier l'article 6 (*Capital social*) des statuts de la Société ainsi qu'il suit :

« CAPITAL SOCIAL

ARTICLE SIX

Le capital social est fixé à SIX MILLIONS QUATRE CENT CINQUANTE-HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT euros (6.458.868 €).

Il est divisé en QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-SEIZE (4.476) actions de MILLE QUATRE CENT QUARANTE TROIS EUROS (1.443 €) de valeur nominale chacune, souscrites en numéraire et dont au moins 50 pour 100 (50%) et au plus 85 pour 100 (85%) doivent appartenir aux collectivités locales ou groupements de ces collectivités.

Il pourra être augmenté ou réduit dans les conditions prévues ci-dessous ».

3^{EME} RESOLUTION : AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE D'UN MONTANT DE 99.567 € PAR VOIE D'EMISSION DE 69 ACTIONS NOUVELLES, PORTANT LE CAPITAL SOCIAL DE 6.458.868 € A 6.558.435 €, SOUS CONDITION SUSPENSIVE DE LA REALISATION DE L'APPORT EN NATURE PAR LA VILLE DES BIENS IMMOBILIERS

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, constatant que le capital social est intégralement libéré, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport du commissaire aux comptes visés aux articles L.225-135, R.225-114 et R.225-115 du Code de commerce, décide sous la condition suspensive de l'adoption de la cinquième résolution relative à la suppression du droit préférentiel de souscription et de la réalisation de l'apport en nature par la Ville des biens immobiliers, d'augmenter le capital social de la société d'un montant de 99.567 €, par voie d'émission de 69 actions nouvelles.

Ces nouvelles actions seront émises au prix unitaire de 10.855 euros, correspondant à la valeur nominale de 1.443 euros assortie d'une prime d'émission de 9.412 euros par action.

Ces actions ordinaires nouvelles porteront jouissance à compter de la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital. Elles seront dès leur création complètement assimilées aux actions ordinaires anciennes, elles jouiront des mêmes droits et seront soumises à toutes les dispositions statutaires et aux décisions des assemblées générales.

Leurs droits aux dividendes s'exerceront pour la première fois sur les bénéfices mis en distribution au titre de l'exercice en cours à cette date de réalisation.

Ces actions seront négociables dès la date de réalisation définitive de l'apport et l'augmentation de capital corrélative.

Les souscriptions seront reçues entre le [] et le [] 2024 inclus au siège social de la Société, étant précisé que la souscription sera close par anticipation dès que les actions nouvelles dont l'émission a été décidée auront été intégralement souscrites.

Les souscriptions seront intégralement libérées par versement en espèces sur le compte dédié à cet effet.

Les souscriptions en numéraire seront constatées par la remise d'un bulletin de souscription qui devra être adressé ou remis à la Société et par le versement des fonds correspondant à la libération totale ou partielle des actions souscrites.

Les fonds afférents à la souscription en numéraire seront déposés sur le compte n° [] ouvert auprès de la banque [] qui établira le certificat du dépositaire prévu par l'article L. 225-146 du Code de commerce.

Si la totalité des souscriptions n'a pas été recueillie, la décision d'augmentation de capital sera caduque.

4^{EME} RESOLUTION : MODIFICATION CORRELATIVE DES STATUTS DE LA SOCIETE

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide sous la condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital en numéraire décidée aux termes de la troisième résolution, de modifier l'article 6 (*Capital social*) des statuts de la Société ainsi qu'il suit :

« CAPITAL SOCIAL

ARTICLE SIX

Le capital social est fixé à SIX MILLIONS CINQ CENT CINQUANTE-HUIT MILLE QUATRE CENT TRENTE-CINQ euros (6.558.435 €).

Il est divisé en QUATRE MILLE CINQ CENT QUARANTE-CINQ (4.545) actions de MILLE QUATRE CENT QUARANTE TROIS EUROS (1.443 €) de valeur nominale chacune, souscrites en numéraire et dont au moins 50 pour 100 (50%) et au plus 85 pour 100 (85%) doivent appartenir aux collectivités locales ou groupements de ces collectivités.

Il pourra être augmenté ou réduit dans les conditions prévues ci-dessous ».

5^{EME} RESOLUTION : SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION DES ACTIONNAIRES AU PROFIT DE LA VILLE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur la suppression du droit préférentiel de souscription, décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société au titre de l'émission des 69 actions ordinaires susvisées, et d'en réserver la souscription au profit de :

- la Ville de Villeneuve-la-Garenne, à hauteur de 69 actions nouvelles, soit un montant de souscription de 748.995 €.

En conséquence, l'Assemblée Générale constate que cette dernière dispose seule du droit de souscrire aux 69 actions nouvelles.

6^{EME} RESOLUTION : DELEGATION DE POUVOIRS AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN VUE DE LA CONSTATATION DE LA REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE RELATIVE A L'AUGMENTATION DE CAPITAL EN NUMERAIRE ET DE LA MODIFICATION CORRELATIVE DES STATUTS

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et du rapport du Commissaire aux comptes, confère tous pouvoirs au Conseil d'administration de la Société à l'effet de :

- sous la condition suspensive de la réalisation de l'apport en nature par la Ville à la Société des biens immobiliers ;
- faire tout ce qui sera nécessaire pour la bonne réalisation de l'émission des actions et de ses suites prévues aux troisième et cinquième résolutions et, notamment pour éventuellement modifier ou prolonger les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;
- constater la réalisation de la condition suspensive ;
- recueillir les souscriptions aux actions nouvelles et les versements correspondants ;
- constater la souscription à l'augmentation de capital au vu des bulletins de souscription ;
- plus généralement, constater la réalisation définitive de l'augmentation de capital, les modifications corrélatives des statuts, accomplir les formalités consécutives à l'augmentation de capital et conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin de cette émission.

L'Assemblée Générale prend acte qu'il sera rendu compte de l'utilisation qui sera faite de cette délégation de pouvoir dans un rapport complémentaire établi par le Conseil d'administration et présenté à la prochaine assemblée générale de la Société.

7^{EME} RESOLUTION : DELEGATION DE COMPETENCE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN VUE D'AUGMENTER LE CAPITAL SOCIAL

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, sous la condition suspensive de l'adoption des troisième et cinquième résolutions :

- délègue au Conseil d'administration de la Société, pour une durée de vingt-six (26) mois, sa compétence pour augmenter le capital social de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, dans les proportions et aux époques qu'il déterminera, en une ou plusieurs fois, par émissions d'actions et/ou de toutes valeurs mobilières de quelque nature que ce soit, donnant droit immédiatement, et/ou, à terme à des actions de la Société, sous forme nominative, avec ou sans prime d'émission, dont la souscription pourra être opérée soit en numéraire, soit par compensation de créances, soit par la combinaison des deux, soit en tout ou partie par incorporation de réserves, de bénéfices ou de primes ;
- décide que le montant nominal maximal des augmentations de capital social susceptibles d'être réalisées immédiatement et/ou à terme en vertu de cette délégation de compétence, que ce soit directement ou sur présentation de valeurs mobilières représentatives d'une quotité du capital social, ne pourra excéder 199.134 €, auquel s'ajoutera l'éventuelle prime d'émission pour préserver les droits des titulaires de ces titres conformément à la loi.
- décide que :
 - i. les actions ci-dessus prévues seront émises en euros ;
 - ii. le prix sera déterminé sur la base de la valeur d'entreprise de la Société, calculée selon les méthodes usuellement utilisées pour des opérations et des sociétés de même nature ;
 - iii. le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux titres faisant l'objet de la présente résolution est supprimé ;

- iv. si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité d'une émission d'actions ou de valeurs mobilières, le Conseil d'administration pourra utiliser, dans l'ordre qu'il déterminera, l'une ou l'autre des facultés ci-après :
- limiter l'émission au montant des souscriptions recueillies à condition que celui-ci atteigne au moins les trois-quarts de l'émission décidée ;
 - répartir librement tout ou partie des actions non souscrites au profit des personnes de son choix, mais sans qu'elles puissent être offertes au public.

Le Conseil d'administration pourra d'office et dans tous les cas, limiter l'émission décidée au montant atteint lorsque les actions et/ou autres valeurs mobilières non souscrites représenteront moins de 3% de ladite émission ;

- v. l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réalisée en application des dispositions du Code de commerce pourra intervenir soit par offre de souscription, soit par attribution gratuite ;
- vi. conformément à la loi, le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux actions qui seront émises par exercice de valeurs mobilières donnant accès au capital est supprimé ;
- vii. le Conseil d'administration sera libre, s'il le souhaite, dans la limites des termes de la présente délégation et des dispositions légales en vigueur, de modifier une ou plusieurs des caractéristiques des valeurs mobilières donnant accès au capital qu'il aura émise au titre de la présente délégation ;
- délègue tous pouvoirs nécessaires au Conseil d'administration pour :
- a. arrêter, tous les termes et conditions des augmentations de capital ou émission d'autres valeurs mobilières réalisées en vertu de la présente délégation et, au besoin, dans le respect des dispositions légales en vigueur, les modifier ultérieurement ;
- b. déterminer, au besoin, dans le respect des dispositions légales en vigueur, modifier ultérieurement, les dates et modalités des émissions, arrêter les prix et conditions des émissions, fixer les montants à émettre, fixer la date de jouissance, même rétroactive, des titres à émettre, déterminer le mode de libération des actions ou autres valeurs mobilières émises et, au besoin, dans le respect des dispositions légales en vigueur, les modifier ;
- c. fixer la date d'ouverture des souscriptions aux actions nouvelles ou autres valeurs mobilières émises ;
- d. clore par anticipation ou proroger toute période de souscription dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, procéder, dans les conditions légales et réglementaires en vigueur, à la réception, au dépôt puis au retrait des fonds reçus à l'appui des souscriptions, constater toute libération par compensation avec des créances liquides et exigibles détenues à l'encontre de la Société ;
- e. procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission et, notamment, celles des frais, droits ou honoraires occasionnés par les émissions et

Accusé de réception en préfecture
092119200780-20240404-2024-04-0435-DE
Date de réception préfecture : 22/04/2024

sur les montants des primes d'émission, les sommes nécessaires pour les affecter à la réserve légale, conformément à la réglementation applicable ;

- f. au besoin, modifier les conditions dans lesquelles il aura procédé à l'émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, mais toujours dans la limite des termes de la présente délégation et des dispositions légales en vigueur ;
 - g. recueillir les souscriptions aux actions et les versements correspondants aux augmentations de capital ;
 - h. constater, le cas échéant, la réalisation définitive des augmentations de capital ;
 - i. procéder aux formalités consécutives, y compris la modification corrélative des statuts de la Société ;
 - j. plus généralement, faire dans le cadre des lois et règlements en vigueur, tout ce que la mise en œuvre de la présente délégation de compétence rendre nécessaire ;
- prend acte que la présente délégation de compétence à l'effet de procéder à des augmentations de capital social avec suppression du droit préférentiel de souscription, conformément aux dispositions de l'article L. 225-129-2, alinéa 2^{ème} du Code de commerce ne substitue à aucune délégation de compétence en cours puisqu'aucune délégation de compétence n'est actuellement en cours de validité.

L'Assemblée Générale prend acte qu'il sera rendu compte de l'utilisation qui sera faite de cette délégation de compétence dans un rapport complémentaire établi par le Conseil d'administration et présenté à la prochaine assemblée générale de la Société.

8^{EME} RESOLUTION : SUPPRESSION DU DROIT PREFERENTIEL DE SOUSCRIPTION AU PROFIT DE LA VILLE DE VILLENEUVE-LA-GARENNE DANS LE CADRE DE LA DELEGATION DE COMPETENCE SUSVISEE

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration, décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires de la Société au titre de l'émission des 138 actions ordinaires nouvelles, objets de la délégation de compétence susvisée, et d'en réserver la souscription au profit de la Ville de Villeneuve-la-Garenne.

En conséquence, l'Assemblée Générale constate que cette dernière dispose seule du droit de souscrire aux 138 actions nouvelles.

9^{EME} RESOLUTION : AUGMENTATION DE CAPITAL RESERVEE AUX SALARIES

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'administration et du rapport spécial du Commissaire aux comptes et statuant conformément aux dispositions des articles L.225-129-6 et L.225-138 du Code de commerce et L. 3332-18 et suivants du Code du travail,

- délègue au Conseil d'administration toutes compétences nécessaires pour décider et procéder à une augmentation de capital social de la Société, en une ou plusieurs fois, d'un montant nominal maximal de 3% du capital social par l'émission d'actions nouvelles de numéraire réservée aux salariés et anciens salariés adhérant au plan d'épargne d'entreprise de la Société dans les conditions prévues aux articles L. 3312-18 et L. 3332-24 du Code du travail ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription attribué aux actionnaires par l'article L.225-132 du Code de commerce et de réserver la souscription desdites actions auxdits salariés et anciens salariés ;
- décide que la présente délégation est donnée pour une durée de douze (12) mois à compter du jour de la présente assemblée ;
- décide que le prix d'émission d'une action sera déterminé, selon les modalités fixées à l'article L. 3332-20 du Code du travail, conformément aux méthodes objectives retenues en matière d'évaluation d'actions en tenant compte, selon une pondération appropriée, de la situation nette comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir de la Société ;
- délègue tous pouvoirs au Conseil d'administration pour mettre en œuvre la présente résolution dans les conditions légales et réglementaires, et notamment pour :
 - arrêter la date et les modalités des émissions, le délai accordé aux salariés pour l'exercice de leur droit, fixer le prix d'émission des actions nouvelles à émettre conformément aux dispositions des articles L. 3332-18 à L. 3332-20 du Code du travail, arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance, les délais de libération, ainsi que fixer éventuellement le nombre maximum d'actions pouvant être souscrites par salarié et par émission ;
 - constater la réalisation des augmentations de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites ;
 - accomplir, directement ou par mandataire, toutes opérations et formalités ;
 - apporter aux statuts les modifications corrélatives aux augmentations de capital social ;
 - et généralement faire le nécessaire.

10^{EME} RESOLUTION : MODIFICATION DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN CONSEQUENCE DE L'EVOLUTION DE LA COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL CONSECUTIVE AUX OPERATIONS D'APPORT EN NATURE ET D'AUGMENTATION DU CAPITAL EN NUMERAIRE ET MODIFICATION STATUTAIRE CORRELATIVE

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'administration, décide sous la condition suspensive de la réalisation définitive de l'augmentation de capital en numéraire de la Société d'un montant de 99.567 € décidée aux termes de la troisième résolution de modifier l'avant

dernier alinéa de l'article 15 (*Composition du conseil d'administration*) des statuts de la Société qui sera rédigé comme suit :

« Le nombre de sièges d'administrateurs est fixé à 7 dont 5 pour les collectivités territoriales. Celles-ci répartissent entre elles les sièges qui leur sont globalement attribués, en proportion du capital qu'elles détiennent respectivement ».

11^{EME} RESOLUTION : POUVOIRS POUR FORMALITES

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Directeur général de la Société, à l'effet d'effectuer toutes formalités consécutives à l'augmentation de capital, ainsi qu'au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt, et autres qu'il appartiendra.